Årsredovisning 2025
Brf Vikingagård

716421-6363



ryFoxWBh-g-SkxKslbBhZx

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Vikingagård

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 6
Flerårsöversikt ..... s. 7
Förändringar i eget kapital ..... s. 8
Resultatdisposition ..... s. 8

Resultaträkning ..... **s. 9**

Balansräkning ..... **s. 10**

Kassaflödesanalys ..... **s. 12**

Noter ..... **s. 13**

Underskrifter ..... **s. 19**

ryFoxWBh-g-SkxKslbBhZx

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

ryFoxWBh-g-SkxKslbBhZx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Österåker kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-06-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Berga 11:82	1997	Österåker

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeår 1997.

Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 2 722 kvm.

Styrelsens sammansättning

Berndt Johansson	Ordförande
Gim Hansson	Vice ordförande
Jeanette Johansson	Styrelseledamot
Kerstin Alex Lindström	Styrelseledamot
Roger Eriksson	Styrelseledamot
Åsa Löwén	Suppleant
Bernt Larsson	Suppleant

Valberedning

Birgitta Springer
Anita Thurne (till 2025-08-28)

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

ryFoxWBh-g-SkxKslbBhZx

Revisorer

Per G Hammar	Revisor	Azets Revision & Rådgivning AB
Fredrik Olofsson	Revisorssuppleant	Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Under 2025 har styrelsen påbörjat arbetet med övergången till K3-redovisning som blir obligatoriskt under 2026.

ryFoxWBh-g-SkxKslbBhZx

Utförda historiska underhåll

2018
- Byte av tvättmaskin

2020
- Installation av LED-belysning i trapphusen och på vinden

2021
- Byte av tvättmaskin
- Spolning av avloppsledningarna

2022
- Byte till nya kodlås till 7A, 7B och 7C
- Byte av takfläkt 7C
- Byte av takfläkt 7B
- Byte av tilluftsfilter bakom radiatorerna
- Spolning av dagvattenledningarna
- Renovering och modernisering av samtliga hissar
- Byte av torkskåpet i tvättstugan

2023
- Underhåll och kontroll av samtliga 37 handdukstorkar
- Byte av genomrostad avloppsledning i hissmaskinrummet 7B
- Byte av fjärrvärmecentralen

2024
- Underhåll av samtliga avloppsledningar enligt Avloppsteknik Svenska AB metod, varvid återställning till ursprungligt flöde har skett i samtliga stamledningar och stickledningar. Vid underhållet har rostig stamledning i tvättstugan bytts ut.
- Inoljning av entréernas utsida
- Beskärning av två stora träd vid in- och utfarterna
- Byte av träpanelen som täcker skyddsrumsdörren vid källarentrén

2025
- Byte av samtliga tilluftsfilter bakom radiatorerna i samtliga lägenheter
- Installation av två laddboxar för elbilsladdning
- Renovering av torkskåpet i tvättstugan
- Renovering av torktumlaren i tvättstugan
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Rengöring av ventilationssystemet i huset
- Byte till nya fläktar i undercentralen, i de tre hissmaskinrummen och i tvättstugan

ryFoxWBh-g-SkxKslbBhZx

Avtal med leverantörer

Avloppsledningar (avtal om jour och underhåll)	Avloppsteknik Svenska AB
Bredband och Kabel-TV	Telenor
Byte av tilluftsfiltren bakom radiatorerna	Folkfilter AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Elbilsladdning	Elaway AB
Elleverantör	Eon
Fjärrvärme 2025-01-01--08-31	Eon
Fjärrvärme 2025-09-01--12-31	Solör Bioenergi Fjärrvärme AB
Fjärrvärmeservice	Roslagens Värmemontage AB
Hissavtal	Elevate Stockholm AB
Snöröjning (vinterskötsel)	ÅkersBärgarn AB
Systematiskt brandskyddsarbete	Sveriges Fastighetsförvaltning AB (S-AB)
Teknisk och administrativ förvaltning (fastighetsskötsel)	Sveriges Fastighetsförvaltning AB (S-AB)
Trappstädning	Reyes Entreprenad AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Åkerstorp Ga:1, med en andel på 0.76%.

Enligt Lantmäteriets beslut har fastigheten Berga 11:82 - som ägs av brf Vikingagård - 15,5 andelar i vägsamfälligheten Åkerstorp Ga:1 som förvaltas av Åkersberga Centrala Vägförening.

Vägsamfälligheten har totalt 2 038,56 andelar som utgörs av vissa enskilda vägar i centrala och norra Åkersberga. I vägsamfällighetens vägområde ingår bl.a. Storängsvägen - som är en enskild väg. Vissa fastigheter utmed bl.a. Skolvägen, Hackstavägen och Bergavägen anses ha nytta av Storängsvägen och betalar därför vägavgift. Under 2025 har vägavgiften uppgått till 2 300 kr per andel. För brf Vikingagård blev kostnaden för vägavgiften således 35 650 kr.

Övrig verksamhetsinformation

Vid årsstämman 2025 antogs reviderade stadgar för brf Vikingagård som registrerades hos Bolagsverket 2025-05-12.

Vid styrelsemöte 2025-10-16 beslutade styrelsen om regler och rutiner för föreningens 37 parkeringsplatser när det gäller administration, kölista, uthyrning, besöksparkering samt förutsättningar för användning av de två parkeringsplatser som föreningen har utrustat med laddboxar för elbilsladdning.

Brf Vikingagård är medlem i Borätt Forum som fungerar som ett stöd och kunskapscentrum för bostadsrättsföreningar i Sverige. Borätt Forum anordnar bl.a. utbildningar och temakvällar för styrelsemedlemmar och under 2025 har styrelsemedlemmar i brf Vikingagård deltagit i flera sådana aktiviteter.

Styrelseinformation till medlemmarna dokumenteras i Simpleko-portalen, där den är tillgänglig för samtliga medlemmar via inloggning med bankid. Styrelsen har under 2025 dessutom delat ut informationsbrev i postfacken till medlemmarna vid sex tillfällen.

I källaren i 7 C finns ett skyddsrum som används som föreningslokal för föreningens mötesverksamhet. Lokalen används även av medlemmar för t.ex. PUB-träffar och medlemmars firande av privata födelsedagar och liknande.

Flera av föreningens medlemmar och anhöriga deltog i en städdag som anordnades under april månad. Tillsammans med trivselkommittén ordnade styrelsen under oktober månad höstmöte/höstfest och under december månad ordnades luciafirande i Föreningslokalen.

ryFoxWBh-g-SkxKslbBhZx

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Från 2025-02-01 höjdes årsavgiften med 3 %.

Från 2025-04-01 höjdes hyran för föreningens parkeringsplatser med 50 kronor per månad.

Under 2025 har amortering av föreningens lån skett med 100 000 kronor.

Under 2025 har huvuddelen av föreningens omsättningstillgångar varit insatta på räntebärande konton (fasträntekonton i Nordea).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 46 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med högst 10% av årligen gällande prisbasbelopp.

Vid utebliven betalning tillkommer påminnelseavgift om 60 kr och dröjsmålsränta från förfallodagen med referensränta + 8% enligt RL paragraf 6 samt inkassoavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m.

ryFoxWBh-g-SkxKslbBhZx

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 408 782	2 315 333	2 203 439	2 079 108
Resultat efter fin. poster	140 333	-93 229	-175 087	-1 148 805
Soliditet (%)	40	40	39	39
Yttre fond	-53 969*	82 582	222 782	1 516 889
Taxeringsvärde	45 400 000	45 400 000	45 400 000	45 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	846	815	776	728
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,5	95,8	94,9	95,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 952	5 988	6 043	6 227
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 952	5 988	6 043	6 227
Sparande / kvm totalyta, kr	180	156	127	193
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	23	25	37
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	145	134	132	113
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	84	64	46	52
Energikostnad / kvm totalyta, kr	258	221	203	201
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,32	3,16	2,70	1,14
Räntekänslighet (%)	7,38	7,35	7,79	8,55

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

* I bokslut för 2024 tog man i anspråk en för hög summa. Stämman tar beslut om extra avsättning om 53 969 kronor i resultatdisposition för 2025.

ryFoxWBh-g-SkxKslbBhZx

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	6 504 000	-	-	6 504 000
Upplåtelseavgifter	2 264 000	-	-	2 264 000
Fond, yttre underhåll	82 582	-	-136 551	-53 969
Balanserat resultat	2 186 554	-93 229	136 551	2 229 876
Årets resultat	-93 229	93 229	140 333	140 333
Eget kapital	**10 943 907**	**0**	**140 333**	**11 084 241**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	2 229 876
Årets resultat	140 333
Totalt	**2 370 210**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	72 300
Att från yttre fond i anspråk ta	0
Att ytterligare avsättning till yttre fond enligt förslag	53 969
Balanseras i ny räkning	2 243 941
	2 370 210

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

ryFoxWBh-g-SkxKslbBhZx

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 408 783	2 314 833
Övriga rörelseintäkter	3	1 572	499
Summa rörelseintäkter		**2 410 354**	**2 315 332**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 360 548	-1 375 643
Övriga externa kostnader	9	-143 871	-135 604
Personalkostnader	10	-87 571	-87 797
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-312 602	-308 532
Summa rörelsekostnader		**-1 904 593**	**-1 907 576**
RÖRELSERESULTAT		**505 762**	**407 756**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 015	16 336
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-376 443	-517 321
Summa finansiella poster		**-365 428**	**-500 986**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**140 333**	**-93 229**
ÅRETS RESULTAT		**140 333**	**-93 229**

ryFoxWBh-g-SkxKslbBhZx

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	26 299 345	26 607 877
Maskiner och inventarier	13	20 374	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**26 319 719**	**26 607 877**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**26 319 719**	**26 607 877**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	32 966	29 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	62 339	59 640
Summa kortfristiga fordringar		**95 305**	**89 454**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 334 813	950 330
Summa kassa och bank		**1 334 813**	**950 330**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 430 118**	**1 039 784**
SUMMA TILLGÅNGAR		**27 749 837**	**27 647 661**

ryFoxWBh-g-SkxKslbBhZx

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 768 000	8 768 000
Fond för yttre underhåll		-53 969	82 582
Summa bundet eget kapital		**8 714 031**	**8 850 582**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 229 876	2 186 554
Årets resultat		140 333	-93 229
Summa fritt eget kapital		**2 370 210**	**2 093 325**
SUMMA EGET KAPITAL		**11 084 241**	**10 943 907**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 000 000	0
Summa långfristiga skulder		**6 000 000**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	10 200 000	16 300 000
Leverantörsskulder		100 445	64 227
Skatteskulder		4 509	5 766
Övriga kortfristiga skulder		17 957	23 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	342 685	309 812
Summa kortfristiga skulder		**10 665 596**	**16 703 754**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**27 749 837**	**27 647 661**

ryFoxWBh-g-SkxKslbBhZx

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**505 762**	**407 756**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	312 602	308 532
	818 364	**716 288**
Erhållen ränta	11 015	16 336
Erlagd ränta	-389 875	-517 930
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**439 503**	**214 694**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 851	39 952
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	75 274	-215 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**508 927**	**38 989**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-24 444	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-24 444**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-100 000**	**-150 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**384 483**	**-111 011**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**950 330**	**1 061 341**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 334 813**	**950 330**

ryFoxWBh-g-SkxKslbBhZx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vikingagård har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,08%
Installationer (elbilsladdare)	20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

ryFoxWBh-g-SkxKslbBhZx

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 194 926	2 096 685
Hyresintäkter, lokaler	13 900	0
Hyresintäkter, p-platser	81 200	68 125
Övriga intäkter	1 800	15 600
Avgift bredband/kabel-TV	106 560	122 100
IMD el Laddstolpar, moms	1 280	0
Pantförskrivningsavgift	1 764	2 292
Överlåtelseavgift	7 353	10 031
Summa	**2 408 783**	**2 314 833**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Ej placerbara intäkter	0	500
Vidarefakturering moms	1 572	0
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Summa	**1 572**	**499**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering extern	1 572	0
Fastighetsskötsel	39 972	39 192
Städning	51 933	61 742
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	61 875	0
Hissbesiktning	6 250	0
Brandskydd	10 609	7 294
Yttre skötsel	15 483	12 088
Vinterunderhåll	21 175	38 955
Summa	**208 869**	**159 271**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	87 642	67 408
Summa	**87 642**	**67 408**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	37 687	208 851
Summa	**37 687**	**208 851**

ryFoxWBh-g-SkxKslbBhZx

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	78 685	63 061
Uppvärmning	395 930	363 823
Vatten	228 617	173 603
Sophämtning	71 007	89 566
Summa	**774 239**	**690 053**

Förbrukning fastighetsel
Årsförbrukning 2024: 27.465 kWh
Årsförbrukning 2025: 28.908 kWh

Förbrukning uppvärmning
Årsförbrukning 2024: 326.380 kWh
Årsförbrukning 2025: 332.275 kWh

Förbrukning och kostnader för vatten
Årsförbrukning 2024: 2.164 m^3
Årsförbrukning 2025: 2.422 m^3

Förbrukning av kallvatten ökade med cirka 11 procent.
Sedan april 2025 läser styrelsen av vattenmätarna regelbundet en gång per vecka. Förbrukningen för perioden 2025-04-13—2026-03-15 (11 månader) är 2.104 m^3. Från 2025-04-01 höjdes kommunala taxan för vatten med 13 procent. Från 2026-04-01 höjs kommunala taxan för vatten med ytterligare 9 procent.

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	45 455	43 103
Vägavgifter	35 650	27 382
Kabel-TV	32 818	37 134
Bredband	74 400	82 131
Fastighetsskatt	63 788	60 310
Summa	**252 111**	**250 060**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 949	7 505
Övriga förvaltningskostnader	18 516	10 636
Juridiska kostnader	0	7 500
Revisionsarvoden	28 125	2 150
Ekonomisk förvaltning	78 752	81 107
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 425	10 025
Överlåtelsekostnad	8 823	10 031
Pantsättningskostnad	1 764	2 292
Bankkostnader	4 517	4 358
Summa	**143 871**	**135 604**

ryFoxWBh-g-SkxKslbBhZx

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	75 000	75 000
Sociala avgifter	12 571	9 101
Trivselkostnader	0	3 696
Summa	**87 571**	**87 797**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	376 403	517 321
Dröjsmålskostnader	40	0
Summa	**376 443**	**517 321**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 320 371	33 320 371
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**33 320 371**	**33 320 371**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 712 494	-6 403 962
Årets avskrivning	-308 532	-308 532
Utgående ackumulerad avskrivning	**-7 021 026**	**-6 712 494**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**26 299 345**	**26 607 877**
I utgående restvärde ingår mark med	*4 700 000*	*4 700 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark	8 400 000	10 400 000
Summa	**45 400 000**	**45 400 000**

ryFoxWBh-g-SkxKslbBhZx

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	24 444	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**24 444**	**0**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-4 070	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-4 070**	**0**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**20 374**	**0**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	30 184	29 814
Skattefordringar	2 782	0
Summa	**32 966**	**29 814**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet kostn och uppl int	3 175	2 146
Förutbet försäkr premier	11 482	11 003
Förutbet kabel-TV/Bredband	8 281	8 203
Förutbet bredband	18 773	18 600
Förutbet förvaltning	20 628	19 688
Summa	**62 339**	**59 640**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2027-09-15	2,610 %	6 000 000	6 000 000
Nordea	2026-11-30	2,403 %	3 950 000	3 950 000
Nordea	2026-12-23	2,324 %	2 850 000	2 850 000
Nordea	2026-05-19	2,399 %	3 400 000	3 500 000
Summa			**16 200 000**	**16 300 000**
Varav kortfristig del			10 200 000	16 300 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 700 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostn och förutb int	12 484	16 244
Uppl kostn städ	0	2 801
Uppl kostn el	6 961	7 003
Uppl kostn fjärrvärme	49 998	47 302
Uppl kostn räntor	26 454	39 886
Förutbet hyror/avgifter	218 663	196 576
Beräkn arvode revision	28 125	0
Summa	**342 685**	**309 812**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	28 200 000	28 200 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från 2026-01-01 höjdes årsavgiften med 4 %.

ryFoxWBh-g-SkxKslbBhZx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-18.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Österåker kommun

Berndt Johansson
Ordförande

Gim Hansson
Vice ordförande

Jeanette Johansson
Styrelseledamot

Kerstin Alex Lindström
Styrelseledamot

Roger Eriksson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Azets Revision & Rådgivning AB
Per G Hammar
Revisor

ryFoxWBh-g-SkxKslbBhZx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
10.04.2026 13:29

SENT BY OWNER:
Carolin Danielsson · 09.04.2026 12:34

DOCUMENT ID:
SkxKslbBhZx

ENVELOPE ID:
ryFoxWBh-g-SkxKslbBhZx

DOCUMENT NAME:
Vikingagård bokslut 260409.pdf
21 pages

SHA-512:
4c5157007e3c480886fc19cdacb2ebdc335ea132d5de61
8df0f15b8fe0d969e5e914c7b5dbf9b8874490394421c41
48ff5a8ff32989750a04891dcb48b106f3f

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **BERNDT ERIK JÖRGEN JO HANSSON**	**Signed**	**09.04.2026 12:49**	**eID**	**Swedish BankID**
bejen.johansson@gmail.com	Authenticated	09.04.2026 12:47	Low	IP: 85.229.49.221
2. **Gim Hansson**	**Signed**	**09.04.2026 13:06**	**eID**	**Swedish BankID**
hansson_jim@hotmail.com	Authenticated	09.04.2026 13:05	Low	IP: 85.229.49.78
3. **Kerstin Lindström**	**Signed**	**09.04.2026 14:11**	**eID**	**Swedish BankID**
kerstinalex.lindstrom@gmail.com	Authenticated	09.04.2026 14:10	Low	IP: 85.229.62.205
4. **Lars Roger Eriksson**	**Signed**	**09.04.2026 16:32**	**eID**	**Swedish BankID**
lrogereriksson@hotmail.com	Authenticated	09.04.2026 14:59	Low	IP: 83.140.77.61
5. **JEANETTE MARIE JOHANSSON**	**Signed**	**09.04.2026 19:59**	**eID**	**Swedish BankID**
johansson_jeanette@yahoo.se	Authenticated	09.04.2026 19:56	Low	IP: 217.213.118.9
6. **PER G HAMMAR**	**Signed**	**10.04.2026 13:29**	**eID**	**Swedish BankID**
per.hammar@azets.com	Authenticated	09.04.2026 19:59	Low	IP: 208.56.29.28

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIKINGAGÅRD

Org.nr 716421-6363

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIKINGAGÅRD för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIKINGAGÅRDs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 11 mars 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Penneo dokumentnyckel: 0EY6I-F48LL-POEY4-2MK94-FCIN0-5TQAV

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIKINGAGÅRD för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIKINGAGÅRD enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Azets Revision & Rådgivning AB

Per Hammar
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 0EY6I-F48LL-POEY4-2MK94-FCIN0-5TQAV

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PER G HAMMAR
Undertecknare
Serienummer: 1140a9198254e3[…]2141b8a91eacc
IP: 78.79.xxx.xxx
2026-04-10 11:33:51 UTC

Penneo dokumentnyckel: 0EY6I-F48LL-POEY4-2MK94-FCIN0-STQAV

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.